## ¿QUE HACER SI LA ENTIDAD FINANCIERA SE PONE EN CONTACTO CONTIGO PARA NEGOCIAR UN NUEVO TIPO DE INTERÉS?

*El artículo 27 de la Orden Ministerial 2899/2011, de 29 de octubre de 2011, en en referencia a los nuevos tipos de interés oficial, no recoge ni el IRPH ni el índice CECA, por lo que es probable que la entiedad financiera con la que tienes la hipoteca se ponga en contacto contigo para ofreceros un nuevo índice de referencia.*

- **Revisa si en las cláusulas de tu hipoteca aparece una alternativa** ante la desaparición del IRPH.

- **No esperes a que la entidad financiera se ponga en contacto contigo**, pide una reunión con la misma donde puedas comuncicarles tanto que estás informado como tu propuesta.

- **No firmes nada que no entiendas** o que consideres que no es un buen trato únicamente porque la entidad te meta prisa.

- **No debes aceptar la 1ª oferta** que te presente la entidad financiera, te puedes tomar tu tiempo y puedes plantear tus propias propuestas.

- **Si tienes dudas, Stop Desahucios está ahí** para asesorarte y para intentar evitar que además de hipotecar tu casa hipoteques también tu vida.




## ¿CÓMO CONTACTAR CON STOP DESAHUCIOS BIDASOA?

### IRUN
**688 621 311**
stopdesahuciosbidasoa@gmail.com

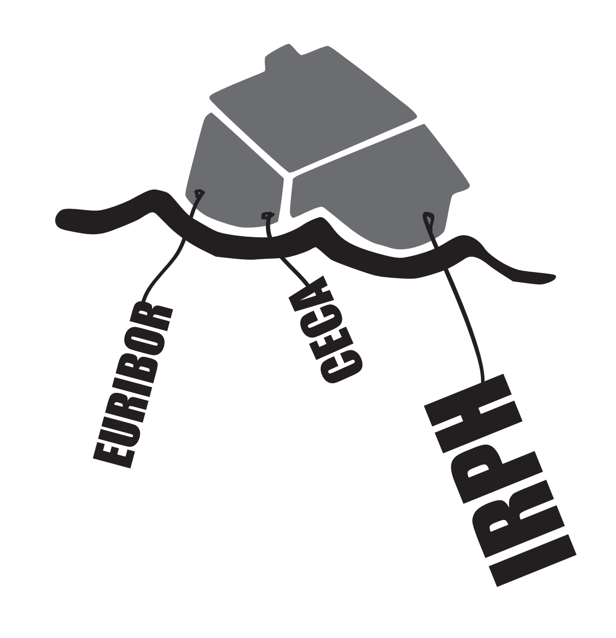
### HONDARRIBIA
**622 866 647**
stopdesahucioshondarribia@gmail.com

### REUNIONES SEMANALES (IRUN)

**Asamblea Semanal:**
Martes: 19:00. Gaztetxe Lakaxita. IRUN

**Recepción e información para personas afectadas por la hipoteca:**
Jueves: 10:00-12:00. Erletxea (C/Mayor 5. IRUN)

# EL INTERÉS DE TU HIPOTECA




*Muchas personas afectadas por la hipoteca ven como la cuesta para llegar a fin de mes se acentúa, más si cabe, debido al tipo de interés al que están referenciadas sus hipotecas. Por eso, es importante entender los índices aplicados a los préstamos hipotecarios y las luces y sombras de la Orden Ministerial 2899/2011.*

***¡¡Infórmate y difunde!!***

# TIPOS DE INTERESES

*Infórmate sobre el tipo de interés aplicado a tu hipoteca y lo que el mismo significa.
Si la entidad financiera contacta contigo para acordar un nuevo índice no firmes nada que no entiendas, asesorate y recuerda que tu también puedes plantear tus propias propuestas.*

### ¿QUÉ ES EL EURIBOR?

Se trata del **interés que los Bancos Europeos se cobran entre sí por prestarse dinero.** Normalmente los préstamos hipotecarios vienen referenciados al Euribor **+ un Diferencial** que puede oscilar, de modo general, entre 0,5 y 2 puntos. El Diferencial es el beneficio de la entidad financiera.

### ¿QUÉ ES EL IRPH?

Índice sobre el que referenciar el cálculo de los intereses del préstamo hipotecario,sus siglas se corresponden con el **"Indice de Referencia de Prestamos Hipotecarios",** término que agrupa, a su vez, varios índices:

• **IRPH Bancos,** porcentaje que se obtiene calculando la **media de los tipos de interés aplicados por los Bancos a los préstamos hipotecarios** para la adquisición de vivienda libre, a un plazo superior a los tres años, durante el mes.

• **IRPH Cajas,** porcentaje que se obtiene calculando la **media de los tipos de interés aplicados por las Cajas de Ahorro** a los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda libre, a un plazo superior a los tres años, durante el mes. Este índice, por lo general, es superior al IRPH Bancos.

• **IRPH Entidades,** que es la **media de los dos anteriores,** es decir, es la media del IRPH Bancos y del IRPH Cajas, por lo que su valor siempre estará en un intermedio entre ambos.

*El cálculo del Euribor se realiza con independencia de los tipos de interés a los que se conceden actualmente las hipotecas, el IRPH es totalmente dependiente de los mismos. Las entidades financieras están concediendo las hipotecas con diferenciales que superan con facilidad el 2% para compensar el bajo valor del Euribor, por lo que los IRPH permanecen muy altos.*

### ¿QUÉ ES EL CECA?

El Indice CECA se obtiene calculando la **media de los tipos de interés aplicados por las Cajas de Ahorro tanto a los préstamos personales con duración de uno a tres años como a los préstamos hipotecarios para plazos superiores a tres años,** se eliminan en los dos baremos utilizados los valores extremos.

*Los intereses de los créditos personales siempre son más caros que los aplicados a los préstamos hipotecarios por lo que el Índice CECA siempre será superior al del resto de referencias.*

Mucho menos habitual resulta la utilización de otros índices como la Deuda Pública o la Rentabilidad Semestral de los Bonos de Tesoro.

### ¿QUÉ ES ESO DEL IRS?

Es posible que entre en juego un nuevo índice, el IRS, un índice que refleja el c**oste del dinero a cinco años sin prima de riesgo**, y cuya aplicación supondría que la cuota hipotecaria se revisaría cada cinco años. El primer dato, publicado en octubre de 2012, establecía como valor del IRS 0,971%, con un Euribor en ese mismo momento de 0,650%, esto es, un 33% más elevado.

**El IRS no es el sustituto del Euribor,** a pesar de que muchos medios lo han tratado así en titulares, las hipotecas referenciadas a Euribor seguirán referenciadas a Euribor y las entidades financieras podrán seguir ofreciendo hipotecas referenciadas a Euribor. El IRS es un índice que nace como petición de los Bancos, que querían contar con un índice que fluctuara menos que el Euribor, por lo que es probable que las hipotecas que se firmen a partir de ahora lo hagan referenciadas al nuevo índice.

## IRPH Y CECA: ¿QUÉ VA A PASAR?

**El día 29 de abril entra en vigor el artículo 27 de la Orden Ministerial 2899/2011,** de 29 de octubre de 2011, que, en referencia a los tipos de interés oficial, no recoge ni el IRPH Cajas, ni el IRPH Bancos, ni el índice CECA, lo que significa que se nos plantea un nuevo escenario dado que muchos préstamos hipotecarios quedarán sin la referencia a la que se venían remitiendo.

### NUEVO ESCENARIO ANTE LA ORDEN MINISTERIAL 2899/2011 DE TRANSPARENCIA Y PROTECCION DEL CLIENTE DE SERVICIOS BANCARIOS

Existen varios aspectos que resulta necesario conocer y comentar para poder valorar el nuevo escenario que se nos puede presentar:

1) La Orden Ministerial se publicó el día 29-11-2011, entrando en vigor a los seis meses **(29-04-2012).**

2) En la citada Orden **ya no se encuentran ni el IRPH Bancos, ni el IRPH Cajas, ni el Indice CECA** entre los tipos de intereses oficiales. Quienes tuviesen su hipoteca referenciada a uno de estos tipos de interés deberían revisar su escritura para ver si en las clausulas se contemplaba un índice alternativo, en el caso de no ser así el cliente y la entidad financiera deberían negociar un nuevo índice.

3) ¡OJO! Se crea la incertidumbre en la Disposición Transitoria Unica, en su apartado 1º, al establecer que estos tipos de interés desaparecen una vez transucrrido 1 año de la entrada en vigor de la orden ministerial, **"siempre que en ese plazo se hubiese establecido el correspondiente régimen de transición para los préstamos afectados." Hasta el momento en que se establezca el régimen transitorio el Banco de España seguirá publicando el IRPH Bancos , el IRPH Cajas , y el Indice CECA.**

Una cuestión importante es la referida a los **gastos derivados de este cambio** puesto que no es lo mismo que el cambio de referencia se formalice en contrato privado con la entidad o que deba firmarse la novación de escrituras, incurriendo en sendos gastos de notaria, registro y gestoría.